

# 將錯就錯：再論析住房空置稅利弊

鄭宏泰 陸觀豪

儘管理論與實證皆弊大於利，住房空置稅（實際是囤積稅）勢在必行，彰顯政府體恤民情，遏抑囤積居奇，遏止投機取巧，以解決住房老難問題。

不過，政策自相矛盾，左手寓禁於徵，辣招壓縮置業需求，右手懲治空置閒置，驅趕樓盤放租放售。若住房奇貨可居善價而沽，推出新猷以理順供求屬無可厚非，卻昧於現實。癥結並非簡單供求失衡，而是公營私營錯配。公屋居屋供不應求，私樓租置望而卻步，皆因市場扭曲，按揭無門。公營私營相輔相成，若欠通盤考慮，尤其引導邊緣者回流私樓，問題無從解決，藥石亂投，徒添煩添亂。

## 徵稅須依三大原則

徵稅有三大基本原則——目的鮮明、對象明確、條文清晰。無獨有偶，加拿大溫哥華市也徵稅管制外來需求，遏制樓價飆升，且虛招實招雙管齊下，針對物業亦針對業主。閒置稅率是物業估值1%，針對無人常住的物業，乃虛招；非居民置業稅是估值2%，針對非納稅人之業主，是實招。虛虛實實抓大放小，有全職管家留宿者，可規避閒置稅，不過外省及外籍業主並非納稅人，非居民稅避無可避。徵稅是手段，排拒外來置業及投資者始是目的。

反觀香港，新盤空置稅針對發展商，但目的既不鮮明，對象也欠明確。據官方解釋，空置稅乃確保新盤供應無缺，無異假設有惜售甚至囤積之嫌，其實對

去年底有近萬套新盤空置耿耿於懷，尤其相等全年落成者近半數，惟恐變本加厲，助長樓價飆升。

政府5月底書面答覆立法會質詢，披露空置統計粗疏，指已獲發准用證（俗稱「入伙紙」），而年底截數時仍未租售者。換言之，住房若在年底落成，隨即算作空置，既脫離現實，也不合邏輯。囤積是主觀行為，難以客觀界定。從獲發入伙紙起計，何謂應售未售、應租未租，無客觀準則；何謂囤積居奇也難以界定，若貿然徵稅管制，徒添爭拗，也無助遏抑樓價，理順樓市。房地產發展本大利大，周期長、風險高，囤積居奇有如飲鴆止渴。新盤從買地至發售需時以年計，積壓資金以千萬元甚至億元計，貨如輪轉始是上策，發展商欠積壓樓盤動機。市場變幻無常，商人定必因時制宜，絕不逆水行舟；市情滯銷時放緩，市情暢旺時加快，往往是商業決定。

新樓盤自建築至開售須通過多重審批，最關鍵者是檢驗結構安全裝備合格，從地盤變身物業，獲發入伙紙。發展商將盡早完成餘下工程交樓，包括：內部裝修、園景及環境配套，尤其地契指定公共設施等；已預售樓花者，須準時交樓，若有延誤須賠償業主損失；未預售者或貨尾，也伺機租售了結項目。政府統計近萬套新盤閒置，是從簽發入伙紙起計，即使全屬積壓，佔私樓也不足1%，實不必過慮。況且扣除仍在趕工交樓，餘數更微不足道，何用動用牛刀？

理論上徵收懲罰性稅項，發展商衡量得失，更積極推出新盤，利己利人，但大前提是承接力。上有政策，下有對策，發展商定把稅項算作成本開價，進可攻、退可守。市場承接力強，寬免期後仍有餘貨，順

勢減價清倉，賺頭蝕尾，化解新猷於無形；若承接力弱，寬免期內原價甚至減價促銷避稅。換言之，發展商手握主動不會吃虧，置業者處處被動難佔便宜。

分析官方統計，公屋居屋屬分配住房，閒置率徘徊5%上下，源於新舊交替空檔期，乃結構性。私樓屬商品住房，閒置率長期偏高10%以上，即使剔除正常空檔期，實際也有5%以上，不容忽視。無論原因是待租待售或其他，私樓不缺而公屋居屋緊張，乃無可置疑。而且閒置私樓是舊多新少，新盤空置稅不正本，也不清源。有非官方智囊見解不同，以為私樓閒置率偏高是統計誤差，多計住房而少計住戶。若住房統計扣除職員宿舍、學生宿舍、工業大廈內非法住宅、其他非法住宅等；而住戶統計補入流動居民，即非經常居港之永久居民，調整增減後，2015年閒置率降至6.7%，稍高於正常。

住房及住戶統計同源，以差餉物業估價署物業總冊為本；人口普查定期全面點算，中期人口統計定期抽樣點算，綜合住戶統計滾動抽樣調查，一脈相承。若論據成立，三者不可能連貫，背離事實，何況宿舍是僱主提供的住所。綜合住戶統計若抽查宿舍及非法住宅，乃出於實務考慮，並非統計基數（住戶總數）有遺漏。即使計入所謂「流動居民」住戶，閒置率稍降至12.6%，也與原來14.7%相差不大。

不論對空置稅立場是正是反，客觀現實不容否定：一、招數愈辣，打壓愈大，樓價愈升，6年來有60%之多；二、公屋輪候愈拉愈長，6年間從政策3年期延長至5年期，而且邊緣申請者（如大學畢業生）日眾，平均年齡日低；三、轉手市場交易減半，幾乎

癱瘓，議價定價功能失效；四、新盤佔份愈多，定價能力愈大，發展商反客為主；五、發展商以貨就價，面積日細，呎價日高；六、按揭管制愈嚴，銀行佔份愈縮，放債公司日眾，置業負擔日高。

## 要為轉手市場鬆綁

空置稅未對症下藥，更捨本逐末，將錯就錯，轉移焦點，無助拆局。古諺云：「一法立、一弊生」，香港實行自由市場經濟，奉公開公平公正為圭臬，政府不應輕言干預。物業市場失序失效，並非有人囤積居奇，新盤空置、舊盤閒置，而是前朝揠苗助長、政策失誤的後遺症。先有稅務辣招鳴鑼開道，後有按揭辣招攔路虎，自相矛盾，置業者望樓興嘆，換樓者有心無力，市場流轉驟降，造成惡性循環，發展商坐收漁人之利。

政府下定決心撥亂反正，乃無可置疑，但對市情現實一知半解，「空置」、「囤積」統計也掌握不全面，況且發展商正主導市場，如一意孤行，貿然徵稅，徒添煩亂添，利少弊多。

正本清源是放不是收，只要轉手市場鬆綁，恢復換樓活力，釋放中小型住房配對初次置業需求，樓價自然回順，吸納居屋邊緣需求回流，紓緩公營住房壓力，連鎖反應立竿見影。政治歸政治，經濟歸經濟，開徵新盤空置稅，若為彰顯政府決心，昧於現實，將錯就錯，與前朝病急藥亂投無異，實屬不智。

鄭宏泰是香港中文大學香港亞太研究所助理所長；陸觀豪是退休銀行家，香港中文大學香港亞太研究所名譽研究員